

重庆市城市更新管理办法

(征求意见稿)

第一章总则

第一条【编制目的】为落实国家城市更新行动决策部署以及成渝地区双城经济圈建设中关于城市更新的有关要求，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，推动实施扩大内需战略，加快建设“近悦远来”美好城市，助力建成高质量发展高品质生活新范例，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条【定义及适用范围】本办法所称城市更新，是指对我市城市建成区城市空间形态和功能进行整治提升的活动。

主城都市区范围内的城市更新适用本办法，其他区县（自治县）参照执行。

第三条【工作原则】城市更新应当遵循“政府引导、市场运作，分类实施、统筹推进，以人为本、共建共享”的原则。

第四条【工作内容】城市更新主要包括完善生活功能、补齐公共设施短板，完善产业功能、打造就业创新载体，完善生态功能、保护修复绿地绿廊绿道，完善人文功能、积淀文化元素魅力，完善安全功能、增强防灾减灾能力。

第五条【工作要求】城市更新应当以问题为导向、以项目为牵引，聚焦城市存量空间资源提质增效，强化区域统筹，注重弹性管控，充分调动社会各方积极性，促进社会协同治理，推动城市更新活动的全生命周期管理，建立可持续的城市更新模式。

第二章工作机制

第六条【领导机构】市政府成立市城市更新工作领导小组(以下简称领导小组)，负责领导全市城市更新工作，对全市城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

领导小组办公室设在市住房城乡建设委，承担领导小组日常工作。

第七条【市级部门职责分工】市住房城乡建设委负责组织、协调、指导、监督全市城市更新工作，组织编制城市更新技术导则和年度计划，指导编制片区策划方案和项目实施方案。

市级相关部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

第八条【属地政府职责】各区政府(管委会)作为辖区城市更新工作责任主体，应当成立城市更新工作领导小组，负责编制本辖区城市更新专项规划、片区策划、年度计划，审批项目实施方案，建立健全城市更新议事协商和权益保障机制，统筹推进本辖区城市更新工作。

第九条【前期业主】城市更新项目应由政府指定的机构或物业权利人作为前期业主编制项目实施方案，开展前期工作。

第十条【实施主体】城市更新项目可由政府、物业权利人作为实施主体，或由政府、物业权利人通过直接委托、公开招标等方式引入的相关主体作为实施主体。

充分发挥各方主体优势，鼓励政府平台公司与专业化企业开展合作，加大资源整合力度，实现高水平策划、市场化招商、专业化设计、企业化运营。

第三章 一般规定

第十一条【基础调查制度】各区政府（管委会）建立城市更新基础数据调查制度，收集辖区建成区范围内的土地、房屋、人口、经济、产业、文化遗产、公建配套、市政设施及城市绿地等现状基础数据，开展公众意愿调查，结合城市体检评估成果，逐步建立健全城市更新数据库。

第十二条【专家咨询制度】城市更新实行专家咨询制度，市住房城乡建委会同市规划自然资源局等相关部门设立城市更新专家委员会，为城市更新活动提供全过程咨询服务。

第十三条【公众参与制度】结合城市体检满意度调查，充分征求利益相关人和社会公众的意见，鼓励市民和社会各界人士广泛参与城市更新。

第四章规划与计划

第十四条【更新规划】市规划自然资源局组织编制城市更新专项规划，确定城市更新目标、功能结构、规划布局等内容。

各区政府（管委会）组织编制本辖区的城市更新专项规划，在规划中明确划分更新片区范围，并纳入分区规划或辖区国土空间总体规划。

第十五条【更新导则】市住房城乡建设委组织编制城市更新技术导则，提出片区策划指引和项目实施方案指引，明确相关技术要求，指导城市更新规范实施。

第十六条【片区策划】各区政府（管委会）根据城市更新专项规划和技术导则组织编制更新片区的策划方案，明确片区发展目标、产业定位、更新方式、经济分析、实施计划、规划调整建议等内容。片区策划应征求利益相关人、社会公众、意向实施主体等意见并组织专家论证，编制成果报领导小组办公室备案。重要地区、重要地段片区策划应报领导小组审议。

第十七条【年度计划】各区政府（管委会）以城市更新规划和片区策划为基础，统筹各方意见，拟定本辖区城市更新年度计划。年度计划应当包括具体项目（储备项目和实施项目）、前期

业主或实施主体、边界和规模、进度安排等内容，报领导小组审定后印发实施。

市住房城乡建设委建立年度计划动态管理机制，纳入年度计划的城市更新项目，进入市级城市更新项目库，实施动态监督管理，享受城市更新相关配套政策和资金等支持。

第五章项目实施

第十八条【项目实施方案】纳入年度计划的储备项目，由前期业主根据片区策划方案编制项目实施方案。实施方案应当包括更新方式、供地方式、投融资模式、可行性研究、规划设计（含规划调整）方案、建设运营方案、社会稳定风险评估等内容。实施方案由前期业主报各区政府（管委会）组织审批，重点项目实施方案应报领导小组审批。

第十九条【项目审批原则】城市更新项目涉及保护修缮的，应当符合国家和我市关于历史建筑保护的相关规定；涉及优化改造的，应采取包容审慎监管，坚持现状底线管控，确有实施困难的，在满足消防、安全等要求的前提下，按照规定征询相关利益人意见后，部分地块的建筑密度、建筑间距退让、绿地率等可以按照不低于现状水平控制；涉及拆旧建新的，应当符合国家和我市关于工程建设管理的相关规定。

第二十条【审批手续办理】城市更新项目立项、用地、规划、建设、消防、节能等各环节涉及市级部门审批的事项原则上下放至各区。实施方案批复文件作为办理上述相关审批手续的重要依据。

各区政府(管委会)应当建立审批服务机制,优化审批流程,开辟绿色通道,实行并联审批、限时办结。

第二十一条【项目监管】各区政府(管委会)应建立部门联动机制和项目准入退出机制,与实施主体签订履约协议书,实施项目动态监管。

第六章 资金筹措

第二十二条【资金来源】多渠道筹集城市更新资金,具体包括:

- (一) 各级财政预算安排的城市更新资金;
- (二) 金融机构融资资金;
- (三) 参与城市更新的市场主体投入的资金;
- (四) 土地使用权人和房屋所有权人自筹资金;
- (五) 其他符合规定的资金。

第二十三条【资金保障】市、区政府应当加强对城市更新的财政投入,加大政府专项债券对城市更新的支持;鼓励积极利用国家政策性金融和市场金融对城市更新的支持政策筹集资金,探

索信贷金融新产品；积极引入各类社会资本，探索建立城市更新专项基金。

第二十四条【资金整合】充分发挥财政资金的撬动作用，整合利用城镇老旧小区改造、棚户区改造、租赁住房等专项财政资金统筹用于城市更新。

第二十五条【社会资本】积极引入市场力量，通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与城市更新。

第七章政策支持

第二十六条【土地供应】土地使用权人自主实施的城市更新项目，可以协议出让方式办理用地手续，按照新的规划条件和原土地利用条件评估补缴差额地价款。非原土地使用权人实施的城市更新项目，可采取带方案招拍挂的方式出让土地，并可将经审定的项目实施方案中确定的使用功能、总体布局、建筑规模等规划控制要素纳入供地方案中予以明确，相关内容载入土地出让合同或划拨决定书。符合划拨条件的城市更新项目土地可按划拨方式供应，涉及经营性用途的按协议方式办理出让手续。

第二十七条【产业用地政策】城市更新项目涉及优化调整土地性质，经区政府批准，转型发展文化创意、健康养老、科技创新等政府鼓励扶持的产业的，转型升级满五年，产权人可通过协议出让、补缴地价款的方式完善手续，并按新的土地房屋用途确

权。过渡期内转型发展的用地不得分割转让、房屋不得分零出售。

已建工业用地使用权登记超过八年或工业用房所有权登记超过六年的，在不改变使用权人的情况下，经所在区政府（管委会）批准后，方可实施转型升级。

第二十八条【零星土地整合】城市更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等零星土地，以及不具备单独建设条件的土地，可与周边用地整合实施，涉及经营性用途的以协议出让方式办理用地手续。

第二十九条【产权转移】城市更新涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过协议搬迁、房屋征收、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式实施。

城市更新不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动的，可通过市场租赁方式取得原建筑使用权。

城市更新既不涉及国有土地使用权及房屋所有权变动，也不需要取得原建筑使用权的，经充分征求原建筑权利人意见后依法实施。

第三十条【产权登记】因风貌保护、建筑保护等需要，在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋，当事人可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记，也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记，并在不动产登记簿中注明相关事实。

第三十一条【容积率管理】对增加公共服务功能的城市更新项目予以支持和鼓励，增设地上停车库不计算容积率，其他可按不超过原计容建筑面积15%左右比例增加容积率。

鼓励老旧厂区转型升级，允许对原有建筑进行隔层改造、增加连廊、电梯等配套设施，容积率原则上控制在2.0左右。

第三十二条【建筑间距】在原有建筑轮廓线范围内的更新改造，建筑间距按照不小于现状水平进行控制，超出原有建筑轮廓线的，按照0.5倍间距控制。加装消防楼梯、电梯的满足消防间距即可。

第三十三条【消防政策】城市更新项目内的消防设施、消防通道等，应当按照有关消防技术标准设置。因特殊情况无法按照标准设置的，应当在项目实施方案中制定相应的防火安全保障方案。

第三十四条【项目整合】城市更新可实施辖区范围内跨项目统筹、开发运营一体化的运作模式，实行统一规划、统一实施、统一运营。受特殊控制区等影响的城市更新项目报经领导小组同意后，可实施跨区域统筹，通过联动改造实现异地平衡。

第三十五条【规费减免】符合条件的城市更新项目按规定减免城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，按规定享受相关财税扶持等优惠政策。

第三十六条【评选奖励】开展城市更新项目竞争性评选，对具有示范效应的项目予以适当的财政资金奖补激励。

第八章附则

第三十七条【监督问责】相关管理部门、实施主体及相关人员在城市更新管理中有违法违纪行为的，依法追究相关责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十八条【目标考核】领导小组建立目标考核制度，对城市更新相关工作涉及的市级相关部门、各区人民政府、有关责任单位工作情况进行监督、检查和考核。

第三十九条【配套政策】市级相关部门按照本办法制定土地、规划、建设、园林绿化、项目审批、不动产登记、财税等相关配套政策。

第四十条【其他情形】单一的棚户区改造项目、老旧小区改造项目、历史风貌保护项目的实施，按照国家和我市现行规定执行。

第四十一条【操作细则】各区政府（管委会）可依据本办法制定本辖区操作细则。

第四十二条【施行日期】本办法自 xx 年 xx 月 xx 日起施行。